

第一章 緒論



本章大綱

- 第一節 價格、價值與成本
- 第二節 不動產價值的種類



第一節 價格、價值與成本(1/3)

□ 1.1 不動產價值

● 1.1.1價值的意義

- 「價值」乃指某種財貨被人重視的程度；或指握有某種財貨而能交換其它財貨的能力。前者或可稱為使用價值，後者財系指交換價值。

● 1.1.2產生不動產價值的原因

- (1)不動產之效用 (2)不動產之稀少性 (3)不動產之需求 (4)不動產之可移轉性



第一節 價格、價值與成本(2/3)

● 1.2 不動產價格

– 1.2.1 不動產價格之意義

- 不動產價格，即指以貨幣或其它財貨表現的不動產交換價值，當不動產經由使用而產生使用價值時，我們通常將此種價值稱為不動產的收益價格

– 1.2.2 不動產價格產生的原因

- 「價格」(Price)指以貨幣或其他財貨表現的交換價值。
- 價格產生係因某一財貨具備價值後，吾人以貨幣予以交換；而價值之產生，係因某一財貨在吾人心中具備之效用。因此，效用之高低影響價值之高低，若以貨幣表示，則價值越高，所支付之價格就越高。在經濟理論的完全競爭市場，效用等於價值等於價格。效用是產生價值的原因，而價格則是以貨幣反映價值的一種結果



第一節 價格、價值與成本(3/3)

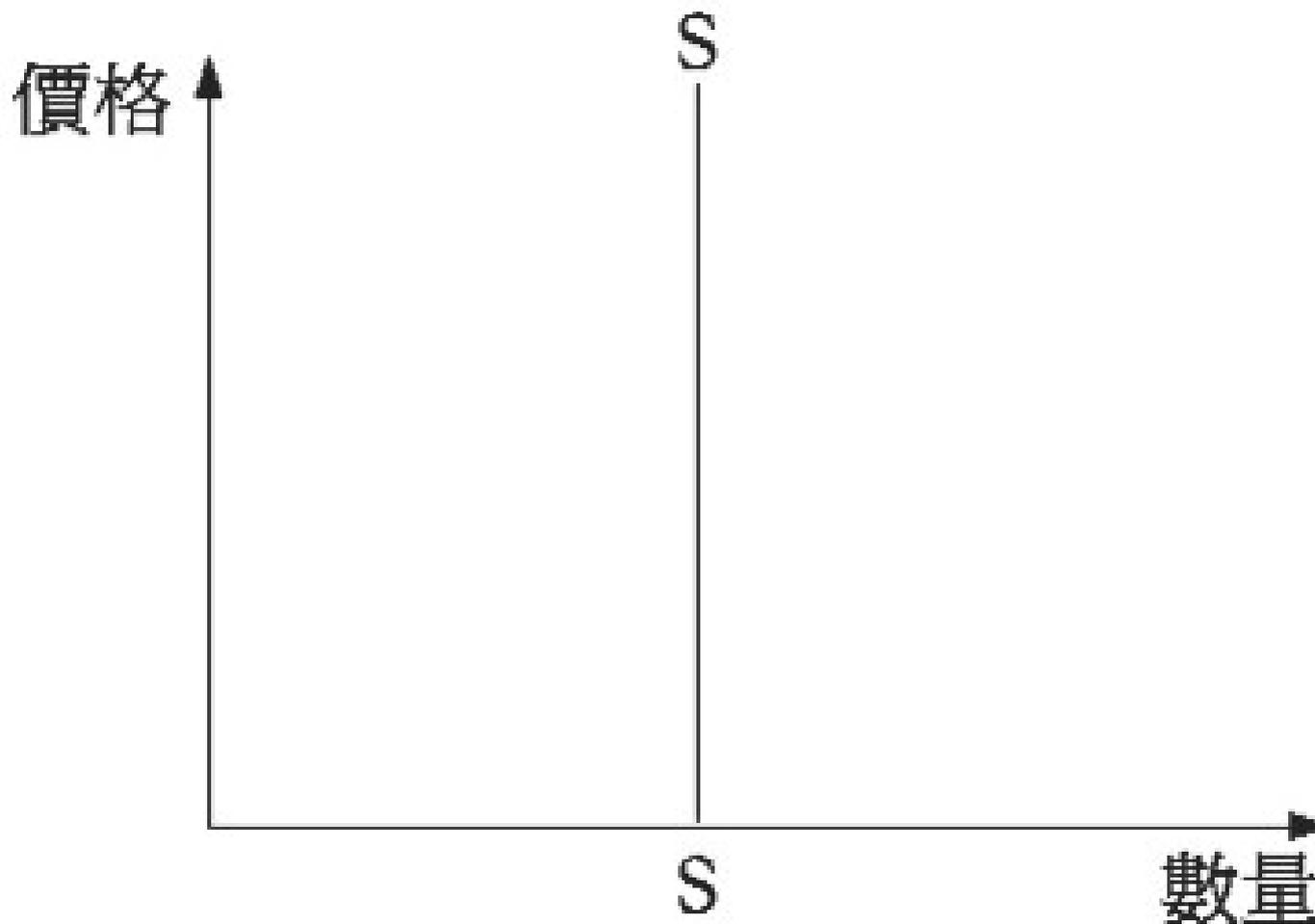
- 1.3 不動產成本
 - 生產而產生之各種支出成本係指經濟學係指廠商為從事，此種支出主要為生產過程中各項投入要素之花費
 - 經濟學上的成本其實就是生產成本
 - 探討不動產估價時，往往必須針對機會成本有所瞭解，才能在使用「成本法」、「土地開發分析法」時，妥善地運用



圖1-1 不動產市場均衡價格之決定



圖1-2 土地的自然供給



第二節 不動產價值的種類(1/5)

□ 2.1市場價值 (market value)

● 2.1.1國際評價協會對於市場價值定義

- 根據國際評價協會 (International Valuation Standards Committee)對於市場價值的定義：市場價值是指有意願之買方與有意願之賣方，在價格日期，經由正常的市場行銷所達成之公平交易後，其資產應交換的估計金額。其中，當事人雙方表現均具有專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫。
- The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.



第二節 不動產價值的種類(2/5)

- 2.1.2 美國對於市場價值定義
- 2.1.3 澳洲對於市場價值定義
- 2.1.4 國際估稅人員協會對於市場價值定義



第二節 不動產價值的種類(3/5)

- 2.2公平價值
- 2.3使用價值
- 2.4投資價值 (investment value)
- 2.5營運價值
- 2.6保險價值 (insurable value)
- 2.7其他價值種類
 - 2.7.1清算價值 (Liquidation Value)
 - 2.7.2估定價值 (Assessed Value)
 - 2.7.3帳面價值 (Book Value)



第二節 不動產價值的種類(4/5)

□ 2.8 法律常用之價格名詞種類說明

- 2.8.1.申報地價
- 2.8.2.法定地價
- 2.8.3.估定地價
- 2.8.4.區段地價
- 2.8.5.地價區段
- 2.8.6.標準地價
- 2.8.7.規定地價
- 2.8.8.路線價



第二節 不動產價值的種類(5/5)

- 2.8.9.最可能出售價格
- 2.8.10.交易價格
- 2.8.11.正常價格
- 2.8.12.限定價格
- 2.8.13.特定價格
- 2.8.14.特殊價格



表1-1 不動產價值與價格的比較

種類		定義
不動產價格	交易價格	交易價格是指最近一次買賣的市場成交價，是實際上市場真正交易的價格。
	最可能出售價格	不動產賣者或買者，依各自擁有的市場資訊，對某一不動產未來交易價格的一個估計值。
不動產價值	市場價值	有意願之買方與有意願之賣方，在價格日期，經由正常的市場行銷所達成之公平交易後，其資產應交換的估計金額。其中，當事人雙方表現均具有專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫。
	使用價值	使用價值是不動產用於某種特定用途所產生之價值，因此不同的使用形式即有不同的價值。
	投資價值	投資價值係指特定投資人評估該不動產投資所能產生的主觀價值。

